

Załącznik do Uchwały Nr LXXVII/704/2024

Rady Miejskiej Ruciane-Nida

z dnia 26.02.2024

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUCIANE - NIDA NA LATA 2023 - 2028

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwalony „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ruciane - Nida na lata 2023 – 2028” ustala się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725). W dalszej treści „Program” ma za zadanie stworzyć podstawowe kierunki działania Gminy Ruciane - Nida w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Prognoza wielkości gminnych zasobów mieszkaniowych objęta Programem określona została w oparciu o analizę techniczną budynków i lokali wg stanu posiadania na dzień 01.12.2023 r.

3. Głównym celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruciane - Nida na lata 2023 -2028” zwanym w dalszej części „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

4. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Ruciane - Nida, 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Gminy Ruciane - Nida.

5. W miarę potrzeb niniejszy program będzie aktualizowany.

6. Program swoim zakresem obejmuje przede wszystkim

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruciane - Nida.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ruciane - Nida w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.1. Zgodnie z prowadzoną ewidencją zasobu mieszkaniowego Gminy Ruciane -Nida wielkość i stan techniczny zasobów przedstawia się następująco:

a) Lokale mieszkalne w administracji Wspólnot Mieszkaniowych:

1. Ruciane - Nida, ul. Kwiatowa 7 - 5 mieszkań o pow. 291,30 m²
2. Ruciane - Nida, ul. Kwiatowa 4 - 10 mieszkań o pow. 397,05 m²
3. Ruciane - Nida, ul. Mazurska 3 - 1 mieszkanie o pow. 53,84 m²
4. Ruciane - Nida, ul. Mazurska 5B - 1 mieszkanie o pow. 25,60 m²
5. Ruciane - Nida, ul. Aleja Wczasów 6 - 1 mieszkanie o pow. 35,18 m²
6. Ruciane - Nida, ul. Aleja Wczasów 5 - 5 mieszkań o pow. 88,93 m²
7. Ruciane -Nida, ul. Słowiańska 15 – 1 mieszkanie o pow. 42,80 8. Ukta 23 - 2 mieszkania o pow. 79,45 m²

b) Lokale socjalne z terenu miasta Ruciane - Nida w administracji Zakładu Usług Komunalnych:

1. Ruciane - Nida, ul. Ogrodnicza 8 - 6 lokali o pow. 208,24 m²
2. Ruciane - Nida, ul. Rzemieślnicza 15 - 6 lokali o pow. 147,92 m² 3. Ruciane - Nida, ul. Boczna 4a - 1 lokal o pow. 54,90 m²

- c) Lokale socjalne z terenu gminy Ruciane - Nida w administracji Zakładu Usług Komunalnych: 1. Ładne Pole 20 - 3 lokale o pow.117,52 m²

d) Lokale mieszkalne z terenu miasta Ruciane - Nida w administracji Zakładu Usług Komunalnych:

1. Ruciane - Nida, ul. Aleja Wczasów 12 - 1 mieszkanie o pow. 54,40 m²
2. Ruciane - Nida, ul. Mazurska 7 - 1 mieszkanie o pow. 49,44 m²
3. Ruciane - Nida, ul. Ogrodnicza 6 - 3 mieszkania o pow. 94,45 m
4. Ruciane - Nida, ul. Boczna 4 - 2 lokale o pow. 62,51 m²
5. Ruciane - Nida, ul. Słoneczna 17 – 1 mieszkanie o pow. 54,9 m² 6. Ruciane - Nida, ul. Wiejska 45 – 1 mieszkanie o pow. 41,13 m²

e) Lokale mieszkalne z terenu gminy Ruciane - Nida w administracji Zakładu Usług Komunalnych:

1. Ukta 11 - 2 mieszkania o pow. 89,32 m²
3. Ukta 30 - 5 mieszkań o pow. 290,90 m²
4. Karwica 51 - 6 mieszkań o pow. 277,93 m²
5. Wojnowo 21 - 9 mieszkań o pow. 490,05 m²
6. Nowa Ukta 26 - 1 mieszkanie o pow. 61,49 m²
7. Popielno 18 – 1 mieszkanie o pow. 50,79 m²
8. Popielno 20 – 1 mieszkanie o pow. 38,85 m²
9. Popielno 21 – 1 mieszkanie o pow. 37,22 m²

2. Zakłada się, że w latach 2023 – 2028 mieszkaniowy zasób gminy Ruciane-Nida ulegnie zmniejszeniu na skutek sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

§ 3.1. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w latach 2023 – 2028

Stan techniczny gminnych budynków mieszkalnych w ujęciu procentowym przedstawia się następująco: a) dobry

- 68,59 %,

b) średni – 23,59 %,

c) zły – 7,82 %.

2. Przewiduje się, iż część lokali, o których mowa w ust. 1 stopniowo będzie przeznaczona do remontów kapitalnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali. § 4.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Ruciane - Nida planuje się wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych poprzez zlecanie ich niezależnym podmiotom gospodarczym oraz prowadzenie ww. prac przy

pomocy pracowników gospodarczych Urzędu Miasta i Gminy Ruciane - Nida. Firmy zewnętrzne należy wyłaniać z uwzględnieniem ustawy – Prawo zamówień publicznych.

§ 5. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynków.

§ 6. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków planuje się wykonanie w latach 2023 – 2028 prac remontowych i modernizacyjnych, jak niżej:

- 1) remonty dachów – średnio 2 rocznie, w zależności od zaplanowanych na ten cel środków finansowych,
- 2) remonty elewacji – średnio 2 rocznie, w zależności od zaplanowanych na ten cel środków finansowych,
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według potrzeb zgłaszanych przez najemców i zaplanowanych na ten cel środków finansowych,
- 4) wewnętrzna instalacja grzewcza lokalu – według aktualnych potrzeb najemców,

2. Realizacja w latach 2023-2028 planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od środków finansowych posiadanych w budżecie Gminy Ruciane – Nida w danym roku.

§ 7. Potrzeby remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2023 – 2028 będą stopniowo realizowane w każdym roku - zależnie od posiadanych środków finansowych oraz potrzeb zgłaszanych przez najemców.

§ 8. Gmina Ruciane – Nida Gmina dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w zadowalającym stanie technicznym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 9.1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ruciane - Nida odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej Ruciane - Nida.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

1) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów, 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców. Ze względu na tendencję spadkową sprzedaży lokali mieszkalnych dalsza sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. W najbliższych latach Gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są przede wszystkim przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

§ 10.1. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali następuje za cenę wartości lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Bonifikaty od ceny lokali, przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wynoszą:

- 90% - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności jednorazowo;
- 80% - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności w ratach.

3. Na wniosek nabywcy cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej zostanie rozłożona na raty roczne, maksymalnie na okres nie dłuższy niż 10 lat.

4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ruciane - Nida przedstawia tabela nr 1.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prognoza sprzedaży mieszkań	2	4	3	4	3	4
Ra zem						20

Tabela nr 1

5. W okresie objętym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ruciane - Nida planowana jest, przede wszystkim sprzedaż lokali w budynkach o małej powierzchni użytkowej i dużych potrzebach remontowych w celu szybszego zbycia całych budynków. Gmina będzie dążyć do utrzymania bazy lokalowej na niezbędnym poziomie.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej

§ 11. Zasady polityki czynszowej opierać się będą o poniższe kryteria:

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego ustalając stawkę czynszu za 1 m² o powierzchni użytkowej lokali, należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu, wyposażenie budynku i lokalu, ogólny stan techniczny budynku.
3. Podwyżka w wyniku, której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8 lit. „a” ust. 4 lit. „a” albo ust. 4 lit. „e” cyt. Ustawy.
4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Burmistrz.
5. Stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu z tytułu występowania następujących czynników:
 - Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - 1/ 50 % - budynki i lokale o współczesnym standardzie,
 - 2/ 40 % - mieszkanie z centralnym ogrzewaniem, bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
 - 3/ 20 % - mieszkanie z łazienką i WC,
 - 4/ 10 % - mieszkanie wyposażone z łazienkę,
 - 5/ 10 % - mieszkanie wyposażone w WC,
 - 6/ 10% — mieszkanie położone w domach wolno stojących do dziesięciu lokali mieszkalnych (dotyczy również lokali położonych w budynkach użyteczności publicznej).
 - Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1/20% - mieszkanie bez wody i kanalizacji,
 - 2/ 10 % - mieszkanie bez kanalizacji,
 - 3/ 10 % - mieszkanie położone poza miastem Ruciane — Nida,
 - 4/ 5% - mieszkanie z ciemną kuchnią.
6. Obniżenie stawki bazowej może nastąpić z tytułu dwóch czynników.
7. Za lokal o współczesnym standardzie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 rozumie się lokal, w którym występują wszystkie urządzenia techniczne tj. ciepła i zimna woda, ogrzewanie dostarczane centralnie, łazienka, WC.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12.1. Obowiązki zarządców nieruchomości wynikają z przepisów prawa oraz umów o zarządzanie nieruchomością i uchwał wspólnot mieszkaniowych.

2. Zarządcy zostało zlecone:

1) zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami komunalnymi:

- zasobami mieszkaniowymi Miasta i Gminy,
- zasobami lokali użytkowych Miasta i Gminy.

2) Zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi w zabudowanych nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem.

3. Do obowiązków zarządcy w szczególności należy:

- 1) utrzymywanie w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia
- 2) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i ich urządzeń, dokonywania przeglądów technicznych budynków, prowadzenie bieżących napraw i remontów
- 3) przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych
- 4) zawieranie umów najmu oraz naliczanie opłat z tytułu czynszu i innych świadczeń za usługi oraz egzekwowanie należności związanych z opłatami czynszowymi
- 5) prowadzenie dokumentacji związanej z wynajmem lokali mieszkaniowych i użytkowych.

§ 13. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Ruciane - Nida odbywa się na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali i uchwał Rady Miejskiej Ruciane - Nida oraz innych aktów prawnych.

§ 14. W latach 2023 - 2028 nie planuje się zmian sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Ruciane - Nida.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- przewidziane w budżetach Gminy Ruciane - Nida uchwalanych w latach 2023 - 2028 – wpływy z reklam;
- wpływy uzyskane z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- z opłat uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowe;
- inne środki pozyskane z zewnątrz, środki własne oraz przeznaczone na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.

2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z mieszkaniowym zasobem gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność przeprowadzania w budynkach remontów, modernizacji i napraw, a w szczególności:

- 1) termomodernizacji budynków,
- 2) remontów dachów i wymiany rynien,
- 3) wykonania łazienek,
- 4) przebudowy instalacji wodnych i kanalizacyjnych,
- 5) przebudowy instalacji oraz wymiany pieców CO,
- 6) rozbiórki pieców kaflowych i piecokuchni,
- 7) naprawy kominów i elewacji,
- 8) wymianę drzwi wejściowych i remonty klatek schodowych.

2. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 2.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu oraz fundusz remontowy	Wydatki inwestycyjne

2023	5 000,-	27 000,-	76 000,-	79 800,-
2024	5 000,-	30 000,-	77 000,-	35 000,-
2025	6 000,-	35 000,-	77 000,-	50 000,-
2026	7 000,-	35 000,-	76 000,-	55 000,-
2027	7 500,-	35 000,-	75 000,-	50 000,-
2028	7 500,-	35 000,-	75 000,-	50 000,-

Tabela nr 2

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 17. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem Gminy planuje się:

- 1) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) kontynuowanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez wypłaty dodatków mieszkaniowych,
- 3) poczynanie starań o pozyskanie lokali do zasobu mieszkań, poprzez adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników,
- 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 7) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie lokali socjalnych,
- 8) sprzedaż mieszkań na rzecz najemców,
- 9) uczestnictwo Gminy Ruciane - Nida w realizacji remontów.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 18. Organizacja i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy wymaga wprowadzenia nowych mechanizmów działania nastawionych na wzrost efektywności świadczonych usług. W tym celu należy dążyć do:

- 1) wzrostu udziału własności prywatnej w ogólnej liczbie mieszkań w Gminie Ruciane - Nida poprzez sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom,
- 2) wspomagania mechanizmów finansowania mieszkalnictwa i lepszego dostosowania go do możliwości grup o niższych i średnich dochodach,
- 3) racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy, szczególnie tych przeznaczonych na techniczne utrzymanie i remonty zasobów komunalnych.

§ 19. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Burmistrz Miasta i Gminy Ruciane – Nida przedłoży Radzie Miejskiej Ruciane - Nida propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ruciane - Nida na lata 2023-2028”.